SPÉCIAL IMPÔTS

leMag

VALEUR ET CAPITAL
LE PATRIMOINE. L'ESPRIT GRAND OUVERT.

n°56 - MAI 2018

à la une

IMPÔT SUR LE REVENU : LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE SE PRÉPARE DÈS MAINTENANT

dossier

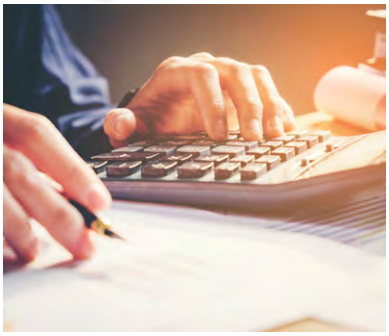
FOYER FISCAL : FAUT-IL RATTACHER SES ENFANTS ?

pratique

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE : COMMENT FAIRE SA PREMIÈRE DÉCLARATION ?

sommaire

à la une



IMPÔT SUR LE REVENU : LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE SE PRÉPARE DÈS MAINTENANT

La déclaration de revenus 2018 est la dernière avant la mise en place du prélèvement à la source. Dès maintenant, en cas de déclaration sur impots.gouv.fr, vous pouvez faire des choix pour l'application du taux de prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu au 1er janvier 2019. Les explications et présentation des autres nouveautés.

page 3

dossier

FOYER FISCAL : FAUT-IL RATTACHER SES ENFANTS ?

Le terme de foyer fiscal désigne toutes les personnes qui sont inscrites sur une même déclaration de revenus. En fonction des situations, il est possible de rattacher ou détacher un enfant de son foyer fiscal afin de baisser le montant de son imposition. Comment choisir la stratégie gagnante...

page 6

pratique

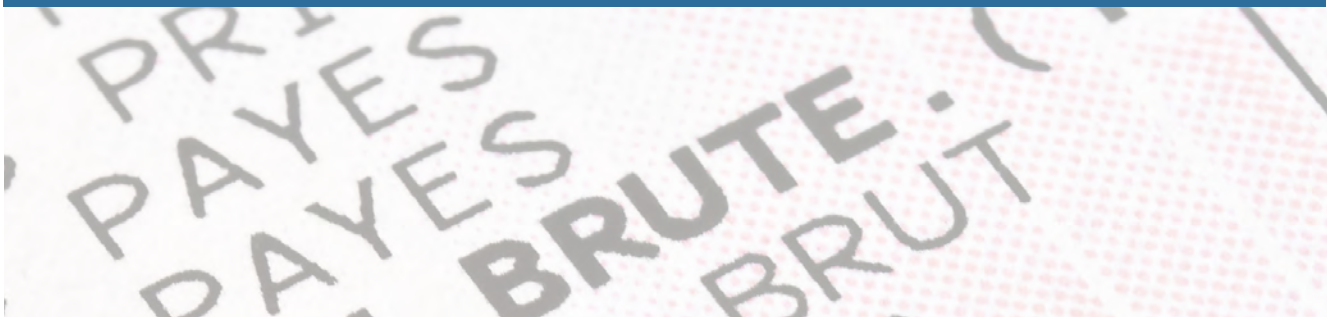
IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE : COMMENT FAIRE SA PREMIÈRE DÉCLARATION ?

Les personnes qui détiennent, au 1er janvier 2018, un patrimoine immobilier supérieur à 1,3 million d'euros, doivent, pour la première fois, effectuer une déclaration d'IFI. Cette démarche est à réaliser dans un formulaire à remplir en même temps et en complément de la déclaration de revenus.

page 9

VOTRE PATRIMOINE page 11

NUMÉRO SPÉCIAL IMPÔTS



leMag VALEUR ET CAPITAL
Magazine mensuel de *ToutSurMesFinances.com* - **Éditeur :** Infomédia SAS - 56 bis, rue de Châteaudun - 75009 Paris
Directeur de la publication : Jean-Damien Châtelain - **Responsable du magazine :** Adeline Lorence - **Rédacteurs :** Olivier Brunet, Jean-Philippe Dubosc.
Design : Rouge202.com - **Crédits photos** : ©iStock, ©Thinkstock, ©Infomédia.

IMPÔT SUR LE REVENU : LE PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE SE PRÉPARE DÈS MAINTENANT

La déclaration de revenus 2018 est la dernière avant la mise en place du prélèvement à la source. Dès maintenant, en cas de déclaration sur impots.gouv.fr, vous pouvez faire des choix pour l'application du taux de prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu au 1er janvier 2019. Les explications et présentation des autres nouveautés.

Le prélèvement à la source (PAS ou PALS) arrive à grands pas. Cette réforme votée sous François Hollande et mise en œuvre avec un an de décalage par Emmanuel Macron modifie radicalement les modalités de collecte de l'impôt. En revanche, le calcul de votre impôt sur le revenu (IR) reste le même : il continuera d'être effectué par l'administration fiscale à partir de votre déclaration de revenus (en 2019 sur les revenus perçus en 2018, en 2020 sur les revenus perçus en 2019...). Si nécessaire, une régularisation sera appliquée en fin de chaque année soit par paiement d'un complément d'impôt soit par un remboursement par le fisc en cas de trop-perçu (d'où la nécessité de donner un RIB et vos coordonnées bancaires dans la déclaration).

Toutefois, pour effectuer une retenue à la source sur les salaires, les traitements des fonctionnaires, les allocations chômage, les indemnités journalières ou les retraites, le fisc doit calculer votre taux qu'il transmettra aux tiers collecteurs (employeur public ou privé, caisses de retraite, Pôle emploi, Assurance maladie) en vue de l'appliquer à vos revenus nets.

C'est également à partir de la déclaration de revenus que la DGFiP (Direction générale des finances publiques) détermine le taux de prélèvement à la source. Pour la mise en place du prélèvement à la source au 1er janvier 2019, votre taux sera transmis en septembre 2018 aux tiers collecteurs sur la base des revenus perçus en 2017. Ce taux servira, sauf autre choix contraire de votre part, au calcul du PAS sur le salaire net ou la retraite nette prélevé par l'organisme pour le compte de l'administration (on parle alors de taux personnalisé ou de taux commun pour un couple).

TAUX INDIVIDUALISÉ, KEZAKO ?

Le taux individualisé du prélèvement à la source concerne les personnes en couples, mariées ou unies par un Pacs (Pacte civil de solidarité), soumises à imposition commune. Le taux individualisé est une option offerte par l'administration fiscale. Comme son nom l'indique, il s'agit d'un taux par individu, qui ne tient pas compte des revenus de votre conjoint ou partenaire de Pacs. C'est donc un moyen de tenir compte des différences de revenus au sein de votre couple et d'assurer une forme de confidentialité sur la situation fiscale du couple vis-à-vis de l'employeur. Le choix du taux individualisé permet de répartir le prélèvement à la source en fonction du salaire de chacun, différemment du taux commun du foyer appliqué automatiquement par le fisc. C'est l'administration fiscale qui calcule le taux individualisé de l'impôt à la source sur la base des revenus personnels. Le calcul repose sur une répartition à 50/50 de vos charges et de vos parts fiscales. Le choix du taux individualisé par un membre du couple entraîne automatiquement l'application du taux individualisé à l'autre conjoint ou partenaire de Pacs.

ATTENTION :

les revenus communs (revenus fonciers par exemple) ne sont pas concernés par l'application du taux individualisé. Ils sont forcément soumis au taux commun de prélèvement à la source de votre foyer.

Selon le rapport de l'IGF (Inspection générale des finances) remis en septembre 2017 au gouvernement, le taux individualisé « *sera inférieur ou égal, pour les deux conjoints, au taux qui serait calculé pour un célibataire touchant les mêmes revenus* ».

TAUX NEUTRE OU TAUX NON PERSONNALISÉ

Le taux neutre est une autre souplesse du dispositif d'imposition à la source prévue par la loi. Vous pouvez le choisir lorsque vous décidez de cacher votre taux personnalisé à votre employeur. Ce taux neutre est déconnecté du calcul de l'impôt résultant de la déclaration de revenus. Il s'applique uniquement selon le revenu (salaire, retraite, allocation, indemnité) versé par le tiers collecteur de l'impôt pour le compte de l'Etat. Ce taux est déterminé selon une grille qui comporte 20 paliers, de 0% à 43% de taux d'imposition à la source. Plus votre revenu est important, plus votre taux est élevé. Le barème du taux neutre correspond à peu près au taux d'un célibataire sans personne à charge.

QUEL TAUX CHOISIR DANS LA DÉCLARATION 2018 ?

Le fait d'utiliser la déclaration de revenus en ligne sur impots.gouv.fr permet de connaître immédiatement votre taux de prélèvement à la source au 1er janvier 2019 (sous réserve qu'il n'y ait aucune erreur ni oubli), à l'étape 4 « Résumé et signature », correspondant à l'avant dernière page de la déclaration en ligne (juste avant la signature électronique).

A partir de 2019, l'information communiquée par le fisc vous permettra de savoir quel sera votre taux du PAS personnel ou de votre couple de septembre à septembre. En cas de déclaration de revenus sur une feuille d'impôt papier, il faudra attendre la réception de l'avis d'imposition à l'été pour connaître votre taux.

Dans tous les cas, il est possible d'opter pour un taux de prélèvement à la source autre que celui calculé par l'administration fiscale, en choisissant le taux neutre ou le taux individualisé.

Pour l'application du taux du PAS au 1er janvier 2019, cette option s'exerce :

- dès maintenant et jusqu'au 15 septembre 2018 en cas de déclaration en ligne
- du 16 juillet au 15 septembre 2018 en cas de déclaration papier.

Ce choix est facultatif. Sur le site impots.gouv.fr, à l'étape 5 « Fin de déclaration », si vous décidez de ne rien changer ou de reporter votre choix à plus tard, vous devez alors cliquer sur le bouton « non merci, je n'ai pas besoin d'adapter mon prélèvement à la source ».

Sachant qu'il est toujours possible de vous connecter à votre espace personnel sur impots.gouv.fr plus tard et de vous rendre dans la rubrique « Gérer mon prélèvement à la source » pour faire les démarches nécessaires.

"Pour la mise en place du prélèvement à la source au 1er janvier 2019, votre taux sera transmis en septembre 2018 aux tiers collecteurs sur la base des revenus perçus en 2017"

Dans l'interface de gestion sur le site web de l'administration fiscale, à la fin de la déclaration ou en vous rendant directement dans la rubrique « Gérer mon prélèvement à la source », vous avez le choix entre trois actions :

- soit d'individualiser votre taux de prélèvement (si vous êtes en couple et que vous déclarez en commun)
- soit de ne pas transmettre votre taux personnalisé à votre employeur
- et/ou trimestrialiser vos acomptes pour les revenus professionnels de type BIC (bénéfices industriels et commerciaux), BNC (bénéfices non commerciaux), BA (bénéfices agricoles) ou vos revenus fonciers (loyers, distributions de parts de SCPI).

Ces options s'exercent en cliquant sur le bouton à gauche du bloc « Individualiser votre taux de prélèvement » et du bloc « Ne pas transmettre votre taux de prélèvement personnalisé ».

L'individualisation du taux de prélèvement à la source présente un intérêt éventuel pour les couples présentant une différence importante de revenus dans le couple : ainsi, le conjoint ou le partenaire de Pacs qui gagne le moins d'argent sera soumis à un taux de prélèvement moins important que celui du conjoint ou du partenaire de Pacs qui gagne le plus. En revanche, rien ne changera si les revenus de chacun sont identiques : dans ce cas, l'option s'avère donc inutile.

Si l'option est cochée, vous connaîtrez immédiatement votre taux personnel mais aussi celui de son conjoint ou de son partenaire.

Le fait d'opter pour une non transmission du taux de prélèvement personnalisé à votre employeur entraîne l'application du taux neutre. Dans la plupart des cas, ce taux neutre sera supérieur au taux personnalisé (puisque la situation de famille n'est pas prise en compte).

Si le taux neutre s'avère inférieur à ce que vous auriez dû payer avec votre taux personnalisé, un complément sera à payer au fisc tous les mois. Une démarche qui peut s'avérer fastidieuse avec une formalité administrative mensuelle à effectuer.

Sur le site, l'outil permet d'effectuer une simulation du taux neutre qui sera transmis à l'employeur et du complément de prélèvement à la source que la DGFiP est susceptible de prélever directement sur votre compte bancaire.

Si l'option est choisie et confirmée, le fisc vous enverra un e-mail en janvier 2019 rappelant qu'il sera nécessaire de vous rendre chaque mois sur le service « Gérer mon prélèvement à la source » pour calculer un complément et autoriser les services fiscaux à effectuer un prélèvement de la somme d'argent correspondante sur votre compte en banque. ■

Vous êtes perdu dans votre déclaration de revenus ?

Les clients Valority bénéficient d'un accompagnement privilégié avec leur conseiller

Échanges avec votre conseiller

Analyse de nos experts

Réponses à vos questionnements

GROUPE VALEUR ET CAPITAL

www.valority.com

VALORITY INVESTISSEMENT

dossier

FOYER FISCAL : FAUT-IL RATTACHER SES ENFANTS ?

Le terme de foyer fiscal désigne toutes les personnes qui sont inscrites sur une même déclaration de revenus. En fonction des situations, il est possible de rattacher ou détacher un enfant de son foyer fiscal afin de baisser le montant de son imposition. Comment choisir la stratégie gagnante...

Rattachement fiscal ou pas ?
Le rattachement ou non au foyer fiscal d'un enfant majeur est une possibilité offerte par la loi, à l'article 6 du Code général des impôts (CGI), sous conditions.
Il s'agit d'une alternative à la règle de l'imposition distincte, applicable en principe dès 18 ans. Le choix du parent contribuable s'opère chaque année dans la déclaration de revenus, l'option étant annuelle.

En tant que parent d'un enfant majeur, notamment par habitude de compter son enfant à charge, le premier réflexe est souvent de le rattacher au foyer fiscal parental dans la déclaration de revenus. Dans certains cas, le rattachement d'un jeune majeur vaut le coup. Seulement, ce n'est pas un bon calcul pour tous : en fonction de la composition de la famille, des revenus et des charges, il est parfois plus intéressant d'opter pour l'imposition séparée de son enfant et d'opérer la déduction d'une pension alimentaire. ▶

PENSION ALIMENTAIRE À DÉDUIRE OU RATTACHEMENT, QUE CHOISIR ?

Avant de peser le pour et le contre, encore faut-il être en position d'avoir le choix. Pour pouvoir prétendre au rattachement fiscal de son enfant majeur, il faut qu'il respecte l'une de ces conditions :

- Etre célibataire et âgé de moins de 21 ans au 1er janvier 2017

- Avoir moins de 25 ans, poursuivre ses études et être célibataire au 1er janvier 2017,

- Etre célibataire et chargé de famille tout en respectant les conditions d'âge,

- Etre marié ou pacsé et l'un des conjoints respecte les conditions d'âge,

- Etre orphelin de père et de mère et à la charge des déclarants tout en remplissant les conditions d'âge.

Tout contribuable qui assure l'entretien de son enfant majeur (logement, nourriture, frais de scolarité...) peut déduire de ses revenus une pension alimentaire, même sans verser de pension alimentaire directement à un majeur optant pour l'imposition séparée. De même, peu importe son statut, son âge ou s'il présente un handicap ou pas. « *A la différence du rattachement, il n'y a pas lieu de distinguer selon que votre enfant est âgé de plus ou moins de 25 ans, étudiant ou non, invalide ou non* », précise l'administration fiscale. De même, il n'est pas nécessaire d'héberger l'enfant majeur au domicile familial.

A NOTER :

il faut forcément choisir entre rattachement fiscal ou pension alimentaire déductible (ce qui implique une imposition séparée, donc une déclaration de revenus à part de l'enfant majeur), le cumul de ces deux leviers fiscaux n'étant pas autorisé « pour un même enfant et pour la même année », explique l'administration fiscale dans le BOFiP (recueil des positions du fisc, NDLR).

PENSION ALIMENTAIRE PLUS AVANTAGEUSE POUR LES TRANCHES SUPÉRIEURES

Rattachement ou pension alimentaire, que choisir ? A priori, un foyer aisé a plus intérêt à opter pour le détachement fiscal et à déclarer une pension alimentaire versée. De son côté, l'enfant majeur devra remplir une déclaration de revenus distincte de celle de ses parents.
« *Avec un ou deux enfants, quand vous êtes imposés à une tranche à 30%, 41% ou 45%, c'est plus avantageux de les détacher du foyer fiscal et de déduire une pension alimentaire que de les compter à charge* », conseille le directeur de l'ingénierie patrimoniale de Lazard Frères Gestion, Stéphane Jacquin. Le montant de la pension déductible est toutefois soumis à un plafond.

Pour l'imposition des revenus 2017, la limite de déduction des pensions alimentaires s'élève à 5.795 euros par enfant et par an. L'avantage fiscal passe à 11.590 euros si votre enfant est célibataire chargé de famille (jeune papa ou jeune mère célibataire) ou s'il est marié ou pacsé et que vous subvenez seuls à ses besoins ou à ceux du couple. Cette limite ne va pas au-delà : le plafond de déduction reste fixé à 11.590 euros quel que soit le nombre de petits-enfants.

Ainsi, l'avantage maximal en impôt par enfant majeur détaché au titre de la déduction d'une pension alimentaire se monte :

- à 1.738 euros dans la tranche à 30% (5.795 x 30%)

- à 2.375 euros dans la tranche à 41%

- à 2.607 euros dans la tranche à 45%.

Pour un foyer fiscal situé dans une tranche plus basse du barème de l'impôt sur le revenu, il n'est pas intéressant d'opter pour le détachement du foyer fiscal de l'enfant majeur étudiant ou non, puisque l'avantage maximal en impôt se borne à 811 euros dans la tranche d'imposition à 14%. Alors que le rattachement octroie au foyer fiscal parental, s'il s'agit d'un enfant majeur célibataire sans enfant, une demi-part de quotient familial supplémentaire, correspondant à un avantage fiscal de 1.527 euros (plafond 2018 sur les revenus 2017), pour le premier et le deuxième enfant à charge.

ATTENTION :

pour pouvoir déduire une pension alimentaire, il faut être en capacité de prouver que les parents subviennent aux besoins de leur enfant majeur. A la demande du fisc, le contribuable doit être en mesure de présenter des justificatifs de dépenses pour les pensions versées (relevés bancaires en cas de virement, factures pour les frais de scolarité ou la mutuelle étudiante...) mais aussi de l'état de besoin de l'enfant (étudiant, chômage...). ▶

Quel impact pour le jeune majeur qui fait le choix de se détacher du foyer fiscal de ses parents ?

Dans ce cas, il est soumis à la règle de l'imposition séparée à partir de 18 ans, ce qui nécessite de remplir une déclaration de revenus distincte. Dans cette déclaration, gare à l'oubli de la pension alimentaire inscrite comme charge déductible par les parents dans leur propre déclaration.

« *Cette pension alimentaire est considérée comme un revenu perçu par votre enfant* », rappelle l'administration fiscale. Cela implique donc qu'il doit la mentionner sur sa déclaration de revenus dans la rubrique pensions alimentaires perçues (case 1AO ou 1BO). La somme doit être déclarée à hauteur du montant admis en déduction (soit 5.795 euros ou 11.590 euros).

Comment effectuer un détachement du foyer fiscal de ses parents ? Pour l'enfant majeur concerné, il suffit de remplir une déclaration de revenus distincte du foyer fiscal parental, ce qui va permettre au fisc d'établir une imposition séparée.

Dans les faits, un enfant sans ressources ou disposant de faibles revenus (par exemple un étudiant non rattaché au foyer fiscal parental) sera dans la plupart des cas non imposable à l'impôt sur le revenu (IR).

A PARTIR DE 3 ENFANTS, LE RATTACHEMENT FISCAL PLUS INTÉRESSANT

A l'inverse, pour un contribuable dans le bas du barème de l'impôt sur le revenu, le rattachement au foyer fiscal des parents s'avère souvent préférable. C'est encore plus vrai lorsque les parents ont trois enfants et plus. « *Le troisième enfant dispose d'une part complète de quotient familial* », rappelle Stéphane Jacquin. Soit 3.054 euros d'avantage fiscal résultant de l'application du quotient familial qui viennent s'ajouter aux deux demi-parts des deux premiers enfants comptés à charge. Attention donc aux parents de familles nombreuses tentés par l'idée d'un détachement fiscal de leur aîné : en cas de sortie du foyer fiscal d'un des trois enfants, cet avantage est automatiquement perdu.

A noter par ailleurs que pour les enfants mariés, pacsés, en charge d'une famille ou non, le rattachement ne se traduit pas par une augmentation du nombre de parts fiscales mais par un abattement fiscal de 5.795 euros sur les revenus imposables du foyer fiscal par personne rattachée (enfant, conjoint et éventuels enfants du couple), soit :

- un abattement de 5.795 euros pour le rattachement d'une personne seule

- un abattement de 11.590 euros pour le rattachement d'un couple marié ou Pacsé sans enfant

- un abattement de 17.385 euros pour le rattachement d'un couple marié ou Pacsé avec un enfant

En cas de doute pour être certain de ne pas perdre le moindre avantage fiscal, le mieux est encore de se rendre sur le site de l'administration fiscale, impots.gouv.fr, et d'utiliser le simulateur de calcul de l'impôt sur le revenu. ■

"Le rattachement ou non au foyer fiscal d'un enfant majeur est une possibilité offerte par la loi".

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE : COMMENT FAIRE SA PREMIÈRE DÉCLARATION ?

Les personnes qui détiennent, au 1er janvier 2018, un patrimoine immobilier supérieur à 1,3 million d'euros, doivent, pour la première fois, effectuer une déclaration d'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Cette démarche est à réaliser dans un formulaire à remplir en même temps et en complément de la déclaration de revenus.

Les réformes récentes ont été riches en nouveautés pour la fiscalité du patrimoine. Des transformations que l'on peut désormais toucher du doigt avec la première déclaration d'impôt sur la fortune immobilière (IFI), qui remplace l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Comment déclarer cet impôt si vous détenez un patrimoine immobilier net supérieur à 1,3 million d'euros ? Première bonne nouvelle, plusieurs dizaines de milliers de redevables de l'ancien ISF n'auront plus de déclaration d'IFI à remplir. Pourquoi ? Tout bonnement parce qu'avec l'exonération des actifs financiers induite par la suppression de l'ISF et son remplacement par un impôt assis sur l'immobilier, nombre de contribuables vont se trouver sous le seuil d'imposition fatidique.

Cela dit, tout contribuable ayant déposé une déclaration d'ISF en 2017 a déjà dû recevoir ou recevra une déclaration d'IFI. Ce qui ne signifie pas qu'il vous faudra remplir ce formulaire, si vous vous situez sous la limite d'exonération. Seconde bonne nouvelle : un gain de trésorerie appréciable puisque l'IFI n'est pas à payer mi-juin, contrairement à son prédécesseur, qui vous obligeait, si votre patrimoine était supérieur à 2,57 millions d'euros, à adresser votre paiement par chèque en même temps que votre formulaire. ▶

L'impôt sur la fortune immobilière étant soumis aux mêmes conditions de recouvrement que l'impôt sur le revenu, la date-limite de paiement est désormais fixée à mi-septembre pour tous les redevables. Retenez également que tout avis d'imposition d'un montant supérieur à 1.000 euros doit être réglé par paiement en ligne sur impots.gouv.fr ou par smartphone, seuil qui sera abaissé à 300 euros en 2019.

DÉCLARATIONS SIMULTANÉES

Si vous êtes redevables de l'IFI, vous allez donc devoir remplir une déclaration d'IFI en même temps que votre déclaration de revenus. Première possibilité, déposer une déclaration d'IFI papier au moyen du formulaire 2042 IFI, avec votre feuille d'impôt, au plus tard le 17 mai 2018. Sauf que pour toute personne équipée d'une connexion à Internet à son domicile, il est obligatoire de remplir sa déclaration de revenus en ligne via le site internet Impots.gouv.fr au-delà d'un certain seuil de revenus. Pour 2018, la limite est fixée à 15.000 euros de revenu fiscal de référence (RFR). C'est le RFR de 2016, figurant sur l'avis d'imposition reçu en août 2017, qui fait foi. Il est toutefois possible de continuer à utiliser une déclaration papier pour les personnes qui estiment ne pas être en mesure de déclarer en ligne, sous conditions.
Il y a donc de grandes chances que la déclaration en ligne de l'IFI soit un passage obligé. En même temps que vous déclarerez vos revenus en ligne, vous devrez également déclarer votre IFI. Ce qui n'est pas dénué d'avantages : vous bénéficiez d'une estimation immédiate de votre IFI, d'un accusé de réception en ligne de votre déclaration, d'une possibilité de corriger en ligne votre déclaration jusqu'à la date-limite

A propos de date-limite de déclaration en ligne, il faut avoir en tête que les délais sont plus courts. Vous ne pourrez pas attendre la mi-juin comme autrefois, eu égard au calendrier suivant :

- mardi 22 mai 2018 dans les départements 1 à 19, pour les Monégasques et les résidents à l'étranger
- mardi 29 mai 2018 dans les départements 2A à 49
- mardi 5 juin 2018 dans les départements 50 à 95 et dans les DOM

LES PIÈGES DE LA DÉCLARATION D'IFI

Pour les redevables de l'IFI, le remplissage de la déclaration ne sera pas nécessairement plus simple que dans le cadre de l'ISF. D'abord parce que la déclaration complète avec annexes incombera à tous, alors que les plus petits patrimoines, compris entre 1,3 et 2,57 millions d'euros, n'avaient plus d'annexes à joindre dans leur déclaration d'ISF de 2013 à 2017. Autre difficulté, les règles de l'IFI, voisines de celle de l'ISF, comportent quelques différences de taille. Impossible par exemple de déduire votre impôt sur le revenu ou votre taxe foncière comme passif déductible. Une subtilité existe également en matière d'assurance vie et de contrat de capitalisation : en principe, la valeur de vos contrats ne devrait pas être prise en compte dans l'IFI, puisqu'il s'agit d'actifs financiers. Cependant, les supports immobiliers de type SCPI et OPCI doivent être déclarés à raison de leur composante immobilière... mais pas les fonds euros immobiliers. Allez comprendre ! Dernière nouveauté de taille parmi d'autres, l'administration a prévu de ne plus accepter la déduction en totalité de la dette afférente à votre résidence principale (qui n'est taxable qu'à 70% grâce à un abattement légal) : l'emprunt contracté pour son acquisition ne serait déductible qu'à hauteur de 70% de sa valeur. Une position contestée par certains experts. Rapprochez-vous de votre conseiller pour examiner la stratégie à adopter à ce titre... ■

“ Plusieurs dizaines de milliers de redevables de l'ancien ISF n'auront plus de déclaration d'IFI à remplir.”

votre patrimoine

• Impôts

Seuil effectif d'imposition personne seule sans enfant (revenus 2017 imposables en 2018)		Plafonnement des niches fiscales	
revenu déclaré **16.571 €**	revenu net imposable **14.918 €**	**10.000 €**	**18.000 €**

• Emploi

Smic : 9,88 € (Taux horaire brut au 1er janvier 2018)	**Inflation : +1,6%** Prix à la consommation (INSEE) hors tabac sur un an (Avril 2018)
RSA : 545,48 € (Revenu de Solidarité Active personne seule sans enfant)	**Emploi : 8,9%** Taux de chômage (BIT, France Métropolitaine) au 4ème trimestre 2017

• Épargne

Livret A et Livret Bleu (Depuis le 1er août 2015)	
Taux de rémunération : **0,75%**	Plafond : **22.950 €**
PEL	**PEA**
Taux de rémunération : **1%** (brut hors prime d'épargne) depuis le 1er août 2016	Plafond : **150.000 €** au 1er janvier 2014
Assurance vie : 1,80% (FFA) Rendement fonds euros (2017)	

• Retraite

Âge légal : 62 ans (ouverture du droit à pension si né(e) en 1955)	
Point retraite au 1er novembre 2017	
AGIRC : 0,4352 €	**ARRCO : 1,2513 €**

• Immobilier

Loyer : 127,22 points (+1,05%) Indice de référence (IRL) 1er trimestre 2018	**Loyer au m² : 12,7 €** France entière (Clameur février 2018)
Prix moyen des logements au m² (Avril 2018 baromètre LPI-Seloger)	
dans le neuf : **4.084 €**	dans l'ancien : **3.540 €**
Prix moyen du mètre carré à Paris : **9.060 €** (Janvier 2018 -Notaires de Paris)	
Taux d'emprunt sur 20 ans : **1,70%** (25 avril 2018 - Empruntis)	

• Taux

Taux de base bancaire : **6,60%**	Intérêt légal : **0,89%**

• Seuils de l'usure Prêts immobiliers

Prêts à taux fixe : **3% (moins de 10 ans)** **3,03% (10 à 20 ans)** **3,28% (plus de 20 ans)**	Prêts à taux variable : **2,69%**
Prêts-relais : **3,23%**	

• Seuils de l'usure Prêts à la consommation

Montant inférieur à 3.000 € : **21,07%**
Montant compris entre 3.000 et 6.000 € : **12,99%**
Montant supérieur à 6.000 € : **5,89%**

GROUPE
VALEUR ET CAPITAL

VALORITY
INVESTISSEMENT

Investissez en résidence étudiante
une démarche simple et avantageuse

Le statut Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP)
permet de :

- De **récupérer la TVA** sur votre acquisition
- De **percevoir un loyer** par le biais d'un bail commercial
- De **déduire les charges d'exploitation des recettes locatives**

www.valority.com

*Exemple d'acquisition sur la résidence « LA COUR DES GRANDS » à CLERMONT FERRAND d'un montant de 102 000 € TTC (mobilier inclus) dans le cadre fiscal BOUVARD CENSI 2018 ; Faculté de récupérer la TVA (taux de 20%) sur le prix d'achat, soit un montant d'investissement total de 88 774 € après provision sur frais d'acquisition de 3 774 € et sur la base d'un achat HT de 85 000 €.

Hypothèse d'apport personnel de 4 000 €; Financement bancaire : Mensualités d'emprunt de 438,11 € (assurance incluse), sur la base d'un prêt amortissable d'une durée de 20 ans au taux fixe de 1,7 % + assurance (Taux moyen constaté par la société de courtage Optimea Crédit auprès de 6 banques nationales et organismes de crédit au01/02/2018), coût total du crédit de 20 372,57 € (assurance incluse, hors intérêts intercalaires).

Epargne moyenne mensuelle de 76 € ; Loyer annuel initial prévu par bail commercial d'un montant 3 402 € HT, indexé sur l'indice de référence (hypothèse d'indexation 1 % par an), soit un loyer mensuel moyen de 292 € ; Charges mensuelles moyennes de 16 € (hors taxe foncière).

VALEUR ET CAPITAL

LE PATRIMOINE. L'ESPRIT GRAND OUVERT.

94, Quai Charles de Gaulle - 69006 Lyon
Immatriculée au RCS de Lyon sous le n° 332 641 372
Tél. : 0969 320 686
e-mail : contact@valority.com